Formulierungsvorschläge Heft 12/2021

# beitrag des monats, Der Eigenheimerwerb junger Eheleute, Dr. Christof Münch

**S. 385**

**Vorverlegung Anfangstermin:**

Die Ehegatten sind sich darüber einig, dass für die Berechnung des Zugewinns nicht der Tag der Eheschließung, sondern der 30.4.2020 Anfangstermin i. S. d. § 1374 Abs. 1 BGB ist. Dies soll sowohl bei Beendigung des gesetzlichen Güterstandes auf andere Weise als durch den Tod gelten wie auch – soweit gesetzlich zulässig – bei Beendigung durch Tod.

Der Notar hat darüber belehrt, dass die Vorverlegung des Anfangstermins nur schuldrechtliche Bedeutung hat, der Güterstand der Zugewinngemeinschaft also dennoch erst bei Eheschließung beginnt.

**S. 385**

**Wertfestlegung Anfangsvermögen:**

Wir sind uns darüber einig, dass für die Zwecke des Zugewinnausgleichs das Anfangsvermögen des Ehemannes nach § 1374 Abs. 1 BGB mit 150.000 E und das der Ehefrau auf 200.000 E festgelegt wird.

**S. 386**

**Gänzliche Herausnahme des Hauses aus dem Zugewinn:**

Die Überlassung für den Fall der Eheschließung erfolgt als ehebedingte Zuwendung, d. h. im Hinblick auf die eheliche Lebensgemeinschaft und als Ausgleich für geleistete Mitarbeit und als angemessene Beteiligung an den Früchten des ehelichen Zusammenwirkens. Die Vertragsteile gehen davon aus, dass sie gleichwertige Beiträge zur Erstellung und zum Unterhalt des Familienheims geleistet haben. Die künftige Zuwendung soll der Ehefrau daher auch dann endgültig verbleiben, wenn die künftige Ehe geschieden werden sollte.

Der vorgenannte Grundbesitz (übertragener und verbleibender Anteil) mit allen Gebäulichkeiten samt der ihm dienenden Verbindlichkeiten soll im Zugewinnausgleich ferner in keiner Weise berücksichtigt werden. Er soll also weder bei Berechnung des Anfangsvermögens noch des Endvermögens eines Ehegatten einen Rechnungsposten bilden. Dies gilt insbesondere auch für Verluste und Wertsteigerungen. Dasjenige Anfangsvermögen, das in diese Immobilie investiert wurde, und die Immobilie selbst, soweit sie Anfangsvermögen ist, sind daher vom Anfangsvermögen ausdrücklich abzuziehen. Der Notar hat hierüber eingehend belehrt.

**S. 387**

**Grundmuster eines Ehegattendarlehens mit Besicherung:**

**Darlehensvertrag**

1) Die Geldmittel in Höhe von ... E, welche Herr ...

– nachfolgend kurz: „Gläubiger“ –

für den Bau des Einfamilienhauses auf dem Grundstück der Frau ...

– nachfolgend kurz: „Eigentümer“ oder „Schuldner“ –

zur Verfügung gestellt hat, sind als Darlehen gewährt.

Für das Darlehen gelten folgende Bestimmungen:

a) Das Darlehen ist mit jährlich 2 % über dem Basiszinssatz nach § 247 BGB, mindestens aber mit 3 % zu verzinsen ab dem ... Die Zinsen sind jährlich zum 31.12. eines Jahres fällig.

b) Schuldner und Gläubiger können das Darlehen ganz oder teilweise jederzeit mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten kündigen. Es ist sodann in voller Höhe zur Rückzahlung fällig.

c) Der Gläubiger ist berechtigt, die sofortige Rückzahlung des Darlehens ohne vorherige Kündigung zu verlangen, wenn

(1) die Zwangsversteigerung oder die Zwangsverwaltung des verpfändeten Grundbesitzes angeordnet wird,

(2) der Schuldner seine Zahlungen einstellt oder über das Vermögen des Schuldners das Insolvenzverfahren eröffnet wird oder sich die Vermögensverhältnisse des Schuldners i. S. d. § 490 BGB verschlechtern,

(3) der Pfandbesitz veräußert wird.

2) Hypothekenbestellung

Zur Sicherung aller Ansprüche des Gläubigers aus der vorstehend bezeichneten Darlehensforderung zuzüglich Zinsen bestellt der Eigentümer zugunsten des Gläubigers an dem in Abschnitt 4) dieser Urkunde bezeichneten Pfandbesitz eine Hypothek ohne Brief an nächstoffener Rangstelle.

3) Zwangsvollstreckungsunterwerfung

Der Schuldner unterwirft sich wegen der in dieser Urkunde eingegangenen Zahlungsverpflichtung der

sofortigen Zwangsvollstreckung

aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen.

Der Eigentümer unterwirft sich darüber hinaus in Ansehung der vorbestellten Hypothek der

sofortigen Zwangsvollstreckung

aus dieser Urkunde in der Weise, dass diese i. S. d. § 800 ZPO gegen den jeweiligen Eigentümer des Pfandbesitzes zulässig ist.

4) ... (Pfandbesitz, Anträge, Bewilligung) ...

**praxisforum, Auswirkungen des Gesetzes zur Regelung des Verkaufs von Sachen mit digitalen Elementen und anderer Aspekte des Kaufvertrages (BGBl 2021 I, 2133) auf die notarielle Gestaltungspraxis beim Immobilienkauf, Christian Salzig**

**S. 407**

**Sachmängelhaftungsausschlussklausel:**[[1]](#footnote-1)

Der Käufer hat den Vertragsgegenstand besichtigt. Er kauft ihn im bestehenden, gebrauchten Zustand. Sämtliche Rechte des Käufers wegen offener oder verborgener Sachmängel des Grundstücks, des Gebäudes und etwaig mitverkaufter beweglicher Sachen sind ausgeschlossen.

**S. 407**

**Positive Beschaffenheitsvereinbarung:**

Die Kaufvertragsparteien vereinbaren hiermit abweichend von den Vorgaben des § 434 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 bis 4, S. 2 u. 3 BGB als Beschaffenheit des Vertragsgegenstandes: Die im Badezimmer befindliche Dusche ist bodengleich und mit rutschfesten Mosaikfliesen sowie einer transparenten Duschkabine mit den Maßen ... cm x ... cm ausgestattet.

**S. 407**

**Negative Beschaffenheitsvereinbarung:**

Die Kaufvertragsparteien vereinbaren hiermit als Beschaffenheit des Vertragsgegenstandes: Das Dach des Nebengebäudes ist im Bereich, der unmittelbar an das Hauptgebäude grenzt, undicht, sodass es sowohl im Nebengebäude als auch im angrenzenden Bereich des Hauptgebäudes zu Feuchtigkeitsschäden kommen kann. Die Anforderungen des § 434 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 bis 4, S. 2 u. 3 BGB werden insoweit vollständig abbedungen.[[2]](#footnote-2)

**S. 408**

**Wissenserklärung des Käufers bei bestehendem Sachmangel:**[[3]](#footnote-3)

Dem Käufer ist bekannt, dass das Dach des an das Hauptgebäude angrenzenden Nebengebäudes im Bereich der Gebäudegrenze undicht ist.

**S. 408**

**Wissenserklärung des Käufers bei negativem Beschaffenheitsmerkmal:**

Dem Käufer ist bekannt, dass die im Badezimmer befindliche Dusche mit einer Duschwanne ausgestattet, also nicht bodengleich ist.

**S. 409**

**Mangel bei „analoger“ Einbauküche:**

Die Kaufvertragsparteien vereinbaren hiermit als Beschaffenheit der mitverkauften Einbauküchenmöbel Folgendes:

Das Cerankochfeld des Herdes weist kleinere Kratzer und Risse auf. Diese können auch bei üblicher Nutzung des Herdes zu einem Sprung des Keramikglases führen. Überdies können dadurch Flüssigkeiten in den Zwischenraum laufen und die darunterliegende, hochsensible Elektronik erreichen, was wiederum die Gefahr eines Kurzschlusses, unter Umständen sogar eines gesundheitsgefährdenden Stromschlages nach sich ziehen kann.

Dem Käufer ist dieser Mangel des Herdes der Einbauküche bereits im Vorfeld des heutigen Vertragsabschlusses mitgeteilt worden. Darüber hinaus ist der Käufer über diesen Mangel ausdrücklich auch im Begleitschreiben des amtierenden Notars vom xx.xx.2022, mit welchem der der heutigen Beurkundung zugrunde liegende Kaufvertragsentwurf an den Käufer versandt worden ist, hingewiesen worden, was der Käufer hiermit bestätigt. Eine Kopie dieses Begleitschreibens ist der Niederschrift zu Beweiszwecken als Anlage beigefügt.

**S. 409**

**Mangel bei „digitaler“ Einbauküche:**

Die Kaufvertragsparteien vereinbaren hiermit als Beschaffenheit der mitverkauften Smarthome-Einbauküchenmöbel Folgendes:

Im Kühlschrank funktioniert zwar die Kamera, sodass der Käufer über sein Smartphone direkt von jedem Ort aus virtuell in seinen Kühlschrank schauen kann. Defekt sind allerdings die beiden Sensoren im Kühlschrank, was zur Folge hat, dass der Käufer über sein Smartphone nicht über fehlende Nahrungsmittel informiert werden kann und auch nicht die Möglichkeit besteht, fehlende Nahrungsmittel auf eine virtuelle Einkaufkiste zu setzen. Dieser Sensorendefekt kann aufgrund des derzeit insoweit bestehenden Chipmangels in absehbarer Zeit nicht behoben werden.

Dem Käufer ist dieser Mangel des Kühlschranks der Smarthome-Einbauküche bereits im Vorfeld des heutigen Vertragsabschlusses mitgeteilt worden. Darüber hinaus ist der Käufer über diesen Mangel ausdrücklich auch im Begleitschreiben des amtierenden Notars vom xx.xx.2022, mit welchem der der heutigen Beurkundung zugrunde liegende Kaufvertragsentwurf an den Käufer versandt worden ist, hingewiesen worden, was der Käufer hiermit bestätigt. Eine Kopie dieses Begleitschreibens ist der Niederschrift zu Beweiszwecken als Anlage beigefügt.

**S. 409**

**Verkürzung der Verjährungsfrist:**

Die Kaufvertragsparteien sind sich über Folgendes einig:

Wegen Sachmängeln der mitverkauften neuwertigen und bisher nicht benutzten Einbauküchenmöbel haftet der Verkäufer nach den gesetzlichen Bestimmungen mit der Maßgabe, dass die Verjährungsfrist für Ansprüche wegen Sachmängeln auf zwei Jahre verkürzt wird.

Dem Käufer ist das Verlangen des Verkäufers auf Verkürzung der Verjährungsfrist für solche Sachmängel bereits im Vorfeld des heutigen Vertragsabschlusses mitgeteilt worden. Darüber hinaus ist der Käufer auf dieses Verlangen ausdrücklich auch im Begleitschreiben des amtierenden Notars vom xx.xx.2022, mit welchem der der heutigen Beurkundung zugrunde liegende Kaufvertragsentwurf an den Käufer versandt worden ist, hingewiesen worden, was der Käufer hiermit bestätigt. Eine Kopie dieses Begleitschreibens ist der Niederschrift zu Beweiszwecken als Anlage beigefügt.

1. In Anlehnung an Lindner, RNotZ 2018, 69, 80. [↑](#footnote-ref-1)
2. In Anlehnung an Lindner, RNotZ 2018, 69, 80. [↑](#footnote-ref-2)
3. In Anlehnung an Lindner, RNotZ 2018, 69, 81. [↑](#footnote-ref-3)